



**INSTRUCTIVO**

**A LA C. MARÍA DEL SOCORRO RAMÓN AGUIRRE DE CERVANTES.**

Presente. -

Dentro del Expediente Administrativo número S-093/2024 esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey Nuevo León, ha dictado una resolución que a la letra dice:

Monterrey, Nuevo León, a los 05-cinco días del mes de febrero del 2025-dos mil veinticinco. -----

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-093/2024, formado con motivo de la solicitud de fecha 11-**once de septiembre del 2024-dos mil veinticuatro**, presentada por la C. **MARÍA DEL SOCORRO RAMÓN AGUIRRE DE CERVANTES**, en carácter de propietaria; respecto de la **Subdivisión** del predio identificado con los número de expediente catastral [redacted] en superficie de **367.18 metros cuadrados**, con frente a las calles

[redacted] en del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y

**RESULTANDO**

**PRIMERO.-** De acuerdo a lo establecido en el artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, retotificaciones y parcelaciones serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes, por lo que, se deberá cumplir con las disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, y requisitos establecidos en el artículo 306, de la citada Ley y en el artículo 155 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

**SEGUNDO.-** La peticionaria adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

1. Solicitud de trámite correspondiente, signada por la C. **MARÍA DEL SOCORRO RAMÓN AGUIRRE DE CERVANTES** (propietaria) y los [redacted] (gestores).
2. Copia simple de la Escritura Pública número 7,747-siete mil setecientos cuarenta y siete, de fecha 22-veintidos de diciembre de 1986-mil novecientos ochenta y seis, pasada ante la fe del Licenciado José G. Suárez Galindo, Notario Público Titular Número 19 con ejercicio en el Municipio de Monterrey, Nuevo León, relativa al Contrato de Compra venta de Bien Inmueble, mediante el cual, la C. María del Socorro Ramón Aguirre de Cervantes, adquirió la propiedad del predio identificado con el número de expediente catastral [redacted] objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa; inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León. bajo el número [redacted]

3. Original del **Certificado de libertad de gravámenes** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] autorizado en fecha 04-cuatro de julio del 2024-dos mil veinticuatro, bajo el folio 27334779/2024, cuya propiedad se encuentra inscrita a favor de la C. **MARÍA DEL SOCORRO RAMÓN AGUIRRE DE CERVANTES**, bajo el [REDACTED] en el que se hace constar que no registran constancia alguna vigente de que el predio en cuestión se encuentre gravado con hipoteca, embargo, fianza, fideicomiso ni de algún otro modo.
4. Copia de la resolución del alineamiento vial del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, de fecha 12-octubre de octubre de 2022-dos mil veintidós, relativo al expediente administrativo **PT-ALVI-000018/22**.
5. Copia simple de recibo de pago con folio 459R-27129 de fecha 21-veintiuno de enero del 2025-dos mil veinticinco, correspondiente al pago de los 06-seis bimestres del año 2025-dos mil veinticinco, del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED]
6. Plano que contiene el proyecto de subdivisión cuya autorización solicitan, respecto del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] de acuerdo a lo señalado en el numeral VI del apartado de Considerandos del presente resolutivo.
7. 12-doce Fotografías donde muestran la situación actual del referido predio.
8. Carta Poder original de fecha 28-veintiocho de agosto de 2024-dos mil veinticuatro, otorgada por la **C. MARIA DEL SOCORRO RAMON AGUIRRE DE CERVANTES**, en carácter de propietaria, a favor de la C. [REDACTED] fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED]
9. 2-dos Cartas Poder originales de fecha 01-primer de agosto y 24-veinticuatro de octubre, ambas de 2024-dos mil veinticuatro, otorgadas por la **C. MARIA DEL SOCORRO RAMON AGUIRRE DE CERVANTES**, en carácter de propietaria, a favor del C. [REDACTED], fungiendo como testigos las C. C. [REDACTED]
  - a. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. **MARIA DEL SOCORRO RAMON AGUIRRE**, con número [REDACTED] (Propietaria).
  - b. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] con número [REDACTED] (Gestora).
  - c. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral del C. [REDACTED] con número [REDACTED] (Gestor).
  - d. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la C. [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).
  - e. Presenta copia simple de credencial para votar emitida por el Instituto Nacional Electoral de la [REDACTED] con número [REDACTED] (Testigo).

X  
6  
PC  
JF.

T

YTN

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

2025



10. Escrito de fecha 10-diez de septiembre de 2024-dos mil veinticuatro, firmado por la **C. MARÍA DEL SOCORRO RAMÓN AGUIRRE**, en carácter de propietaria, explicando el motivo del trámite a realizar, en el cual manifiesta: "... es para que en un futuro se pueda hacer una repartición de bienes más fácil entre mis hijos, además de que el terreno se presta para hacer una cómoda subdivisión sin dañar la propiedad en la que vivo".
11. Deberá anexar recibo correspondiente previo a la entrega, una vez autorizada la subdivisión solicitada.

Por lo que visto las constancias que obran en el expediente de referencia y

### CONSIDERANDO

I. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracciones XII y XXXI, 202 fracción IX, 229, 230 fracciones I a V, 234, 305, 306 fracciones I a VIII, 402 primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; artículos 1,2,3 fracción II, 139 y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; artículos 16 fracción VIII, 98, 99, 100 fracciones I, V, L y LII, 101 fracciones IV, XII y XIV, 102 fracciones II y XVI, del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II. Que la promovente cumple con los requisitos indicados en el artículo 306, fracciones I a VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155, fracciones I a la XIII, del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

III. De acuerdo al plano del [REDACTED] r, inscrito en el entonces Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Nuevo León, bajo [REDACTED] el predio objeto del trámite de subdivisión que nos ocupa, forma parte de un fraccionamiento autorizado; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

IV. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Sur, Distrito Urbano Satélite, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-6 en donde se permiten hasta 56 viviendas por hectárea, de conformidad con el cuadro

No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

V. En el caso que nos ocupa, solicitan la **subdivisión en 02-dos porciones**, proyecto que se describe en el numeral VI del presente apartado de Considerandos, resultando aplicable lo dispuesto por el artículo 230, fracciones I y II, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: "**Artículo 230.** La subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas y deberá observar las siguientes normas básicas: I. Los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en un régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; II. Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía pública;"

VI. Que de acuerdo al proyecto presentado solicitan la **subdivisión** de los predios identificados con los números de expediente catastral **2** con superficie de **367.18 metros cuadrados**, se **subdividirá** para quedar como sigue : **LOTE RESULTANTE 1**, con superficie de **183.59 metros cuadrados** con frente a la **1** y **LOTE RESULTANTE 2** con superficie de **183.59 metros cuadrados** con frente a la:

**1**; ubicado en el Plano de Densidades como **Densidad Media D-6** en donde se permiten hasta **56 viviendas por hectárea**, de conformidad con el cuadro No. 21 de Densidades y Lineamientos Urbanísticos página 145, del Plan antes citado, y el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; y el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis para el predio a subdividir con un área total de **367.18 metros cuadrados** tenemos que si para **1 hectárea** que equivale a **10.000 metros cuadrados**, se permiten **56 viviendas máximo** para **367.18 metros cuadrados** lo que equivale **0.036718 hectáreas**, nos resultan permitidas **2.056208 viviendas (resultante de 56 viv.x 0.036718 ha)**, por lo que resulta factible la subdivisión para los **02-dos** lotes requeridos, así mismo se cumple con la normatividad señalada,

VII. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 230, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los lotes o predios resultantes de la subdivisión no podrán ser más de 5-cinco y deberán tener frente a la vía pública o área vial común en régimen en propiedad en condominio horizontal, o bien que se garantice acceso a todos los lotes resultantes mediante una servidumbre de paso debidamente constituida; y de la subdivisión cuya autorización solicitan, resultan **02-dos** lotes, los cuales presentan frente a vía pública, por lo que se cumple con la referida normatividad.

VIII. Que en el presente caso, la solicitud de **Subdivisión** cumple con los requisitos mínimos que señalan los artículos 229, 230 fracciones I a V, 305, 306 fracciones I a VIII y demás relativos de Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y artículo 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, Nuevo León; además se ajusta a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 en lo relativo a la densidad y/o a la superficie del terreno y alineamientos viales previstos; por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la



Nº de Oficio: SDU/00663/2025  
Expediente Nº S-093/2024  
Asunto: Subdivisión

subdivisión de los lotes en cuestión, de la forma indicada en el numeral VI del presente apartado/de Considerandos.

Por lo anteriormente expuesto, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León,

### ACUERDA

**PRIMERO:** En los términos anteriores se aprueba la **SUBDIVISIÓN** del predio identificado con el número de expediente catastral [REDACTED] con superficie de **367.18 metros cuadrados**, para quedar 02-dos lotes: **LOTE RESULTANTE 1** con una superficie de **183.59 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED] **LOTE RESULTANTE 2** con una superficie de **183.59 metros cuadrados** con frente a las [REDACTED]

**SEGUNDO:** De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

**TERCERO:** De acuerdo a la resolución de alineamiento vial con fecha 12-doce de Octubre de 2022-dos mil veintidós, bajo el expediente **PT-ALVI-000018-22**, si se prevé la modificación de los lineamientos de los tramos de las vías públicas con las que colindan los predios resultantes, por lo que deberá respetar los siguientes alineamientos: Para las [REDACTED] respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras, además respetar el ochavo de 3:00 x 3:00 metros en la esquina.

**CUARTO:** Se hace del conocimiento a los interesados, que a fin de que surta efectos la **subdivisión** aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior de acuerdo al segundo párrafo del artículo 305 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, que establece lo siguiente: **"Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de 10-diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos establecidos en el presente capítulo para su obtención, y tendrán una vigencia de 150-ciento cincuenta días hábiles a partir de su expedición, para la inscripción del predio correspondiente ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León."**

**QUINTO:** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción antes citada, la autorización de la subdivisión dejará de tener efectos jurídicos, por lo que deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306, fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SEXTO:** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y **se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SÉPTIMO:** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del personal adscrito a esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, de conformidad con el Artículo 401 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León. -----



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
Oficina del Secretario

ING. FERNANDO GUTIERREZ MORENO

EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE  
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN



Gobierno de Monterrey  
2024 - 2027

DIRECCIÓN GENERAL PARA UN COMPACTO Y EFICIENTE DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO INTEGRADO, COMPACTO Y EFICIENTE  
Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible

LIC. CARLOS DARIO VASCONCELOS RAMOS  
ENCARGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA UN DESARROLLO INTEGRADO,  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE  
MUNICIPIO DE MONTERREY, NUEVO LEÓN

SCS/OAMM/GSP/AAGG/BASH

Siendo las 10:07 horas del día 25-VEINTICINCO del mes de FEBRERO del año 2025-DOS MIL VEINTICINCO, compareció a las oficinas de esta Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, el C. [REDACTED] 3, en su carácter de APODERADO del interesado, a fin de darse por notificado de la resolución que antecede, identificándose con [REDACTED] 5, Doy fe. -----

EL C. NOTIFICADOR:

NOMBRE: Ruben Steven Garcia Hernandez


FIRMA: [Handwritten Signature]

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA:

NOMBRE: [REDACTED] 3

FIRMA: [REDACTED] 6

**CARÁTULA DE TESTADO DE INFORMACIÓN**

<b>CLASIFICACIÓN PARCIAL</b>		
<b>INFORMACIÓN CONFIDENCIAL</b>	Expediente	S-093/2024
	Fecha de Clasificación	19 de marzo de 2025
	Área	Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey.
	Información Reservada	
	Periodo de Reserva	
	Fundamento Legal	
	Ampliación del periodo de reserva	
	Fundamento Legal	Fundamento Legal: artículos 134, 136 y 141 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Nuevo León y en concordancia con el artículo Quincuagésimo Segundo de los Lineamientos en Materia de Clasificación y Desclasificación de la información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas de los Sujetos Obligados del Estado de Nuevo León por tratarse de información clasificada como confidencial en virtud de que contiene datos personales, pues su difusión vulneraría el derecho constitucional de salvaguardar información relativa a la vida privada y de datos personales establecido en el artículo 6º, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León, y de conformidad con el oficio PM-N-01/2025 de fecha 06-seis de enero del año 2025-dos mil veinticinco que contiene el nombramiento del Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.
	Número de acta de la sesión de Comité de Transparencia	Acta 03-2025 Ordinaria
	Fecha de Desclasificación	
Confidencial	1.domicilio, 2.Expediente Catastral, 3.Nombre, 4. Numero de inscripción, 5.Número de OCR (Credencial de Elector), 6. Firma autógrafa.	
Rúbrica, nombre del titular del área y cargo público	 Lic. Carlos Darío Vasconcelos Ramos Encargado de la Dirección General para un Desarrollo Integrado, Compacto y Eficiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Monterrey, Nuevo León.	